Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694);

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBI. I S. 1728);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I S.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBI. I S. 1328);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 11 des

Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1109); Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW), in der

Fassung der Bekanntmachung vom14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916); Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559).

zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW. S.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Senden, Fachbereich Bauen & Planen, Büro 303, Münsterstraße 30, 48308 Senden eingesehen werden.

Beispiel zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der

## Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Baugebiet Zahl der Zahl der Bauweise ́о∕н\ II 2 W∂\ Vollgeschosse Wohnungen 0,4 Grundflächenzahl Geschossflächenzahl DN 30°-45° DN 0°-5° Dachform Dachform TH 6,0 -6,5 m GH 6,5 m/ Dachneigung Dachneigung Traufhöhe Gebäudehöhe

Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Firsthöhe

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

◆ ◆ ◆ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet **WA** gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO, - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche

Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO. Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO, - Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,

- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO, - Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

Grund- und Geschossfläche, Vollgeschosse

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

Grundflächenzahl (GRZ) z.B. (0,8)Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)

Geschossfläche als Mindestmaß (GF) In den allgemeinen Wohngebieten WA1 gilt eine Geschossfläche von mindestens 500 m² je Gebäude. Gemäß § 20 (3) Satz 2 BauNVO können bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen mitgerechnet werden.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. (II) Zahl der Vollgeschosse, zwingend

II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen z.B.TH 4,5 m Zulässige Traufhöhe in Metern als Höchstmaß

z.B.TH 6,0-6,5 m Zulässige Traufhöhe in Metern als Mindest- und Höchstmaß

z.B.FH11,0 m Zulässige Firsthöhe in Metern als Höchstmaß

GH12,5 m Zulässige Gebäudehöhe in Metern als Höchstmaß GH 6,0-6,5 m Zulässige Gebäudehöhe in Metern als Mindest- und Höchstmaß

> Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen die festgesetzte maximale Traufhöhe auf maximal 1/3 der Baukörperlänge überschreiten.

Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut bei Gebäuden mit geneigten Dächern. Die Firsthöhe wird definiert als oberster Gebäudeabschluss (Dachfirst) bei Gebäuden mit geneigten Dächern.

Die Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach wird definiert als oberster

Bei Gebäuden mit Flachdach darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe für die Errichtung von technischen Einrichtungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien um bis zu 1,00 m überschritten werden.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Erschliessungsstraße. Die für das jeweilige Baugrundstück maßgebliche Bezugshöhe ist durch Interpolation der in der Straßenverkehrsfläche dargestellten Höhen zu ermitteln. Maßgeblich hierfür ist die Erschließungsseite des Baugrundstückes, bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsseite zu bestimmen.

Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig

nur Hausgruppen zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**——** Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen definiert. Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl ist dabei zu beachten.

> In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist als Ausnahme von § 23 (2) Satz 2 BauNVO i. V. m. Satz 3 auf einer Breite von maximal 1/3 der grundstücksbezogenen Baulinie ein Rücksprung des Hauptbaukörpers um maximal 5,00 m zulässig.

uberbaubare Grundstücksfläche - nicht überbaubare Grundstücksfläche

← → Hauptfirstrichtung / Stellung der Hauptbaukörper

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Stellplätze Ср Carport

Stellplätze, Garagen und Carports

Straßenbegrenzungslinie einhalten.

- Innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenflächen sind nicht überdachte Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4.1, WA5, WA6.1 und WA6.2 sind die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze einer dritten Wohnung bei Einzelhäusern und einer zweiten Wohnung bei Doppelhaushälften innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenflächen zulässig.

Mehrere einer Wohnung zugeordnete Stellplätze dürfen ohne separate Anfahrbarkeit hintereinander angelegt werden. In diesem Fall darf einer der hintereinander angelegten Stellplätze innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenflächen liegen.

Garagen und Carports müssen auf der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,50 m zur Straßenbegrenzungslinie der jeweils erschließenden

Verkehrsfläche einhalten. Entlang festgesetzter Fuß- und Radwege müssen Stellplätze, Garagen und

Carports einen Mindestabstand von 1,00 m zur jeweils festgesetzten

In den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4.1, WA5, WA6.1 und WA6.2 sind für die erste Wohnung zwei und für jede weitere Wohnung mindestens ein weiterer Stellplatz auf dem Baugrundstück anzulegen.

Nebenanlagen Innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig. Standplätze für Abfallbehälter und Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern sind hiervon ausgenommen, sofern ein Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden, Rankgerüste oder im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

Entlang festgesetzter Fuß- und Radwege müssen Nebenanlagen einen Mindestabstand von 1,00 m zur jeweils festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einhalten. Die nach § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nebenanlagen sind von diesen Regelungen ausgenommen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten WA3 sind je Einzelhaus maximal drei

Wohnungen zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA4.1, WA5, WA6.1 und WA6.2 sind je Einzelhaus maximal drei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal zwei

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Wohnungen zulässig.

Straßenverkehrsflächen

Die Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn, öffentliche Parkflächen, Baumanpflanzungen usw.) erfolgt im Zuge der Straßenausbauplanung. Für den geplanten Ausbau der B 235 wird der Vorentwurf nachrichtlich dargestellt (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Bochum, Stand: 03/2020).

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg Zweckbestimmung: Mobilstation

Innerhalb der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Mobilstation" sind dem öffentlichen Personennahverkehr dienende bauliche Anlagen und ergänzende Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen und nicht störende gewerbliche Nutzungen mit einer Höhe von mindestens 3,50 m und maximal 4,50 m zulässig.

Zweckbestimmung: Quartiersplatz (Öffentliche Parkplätze, Fahrrad- und E-Roller-Abstellanlagen, Spielbereich)

Eine Überdachung der im Bereich der Quartiersplätze geplanten Parkplätze ist ausschließlich zulässig, wenn diese für die Nutzung solarer Strahlungsenergie ausgestaltet werden ("Solarcarports").

Zweckbestimmung: Abstellen von Fahrrädern

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellanlagen zulässig.

Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün Zweckbestimmung: Uferschutzstreifen Zweckbestimmung: Spielplatz

Fuß- und Radweg (nicht lagegenau)

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Erhalt lichtarmer Dunkelräume

Es ist darauf zu achten, dass zukünftige Lichtemissionen vornehmlich im Plangebiet verbleiben oder nur unsensible Bereiche bestrahlen. Die Maßnahme ist mindestens bei der Neuplanung und Umsetzung der Beleuchtung öffentlicher Wege / Straßen etc. zu beachten. Im Plangebiet bestehende Beleuchtung muss erst bei einer Neuinstallation / Änderung umgerüstet werden. Die nachstehenden Empfehlungen werden gegeben:

Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich 570 bis 630 nm), z.B. warmweiße LED (3000-2700 K).

Verwendung geschlossener nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben (ULR 0%) und zur Seite. Begrenzung der Leuchtpunkthöhe auf das unbedingt erforderliche Maß. Vorzugsweise sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen zu verwenden als wenige hohe, aber dafür stärkere Lichtquellen. Bei der Installation von Lichtquellen sind abschirmende Wirkungen von

Abstrahlungen in Gehölzflächen zu nutzen. Bei der Installation von Lichtquellen sind auch reflektierende Wirkungen baulicher Anlagen (Gebäude, Mauern etc.) zu berücksichtigen. Eine intensive indirekte Beleuchtung der Grünflächen durch eine helle Rückstrahlung angestrahlter Objekte ist durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement / Auswahl von Standorten, Technik, Anordnung o.ä. zu vermeiden.

Gebäuden, Mauern usw. zu berücksichtigen und zur Vermeidung von

Verkehrsflächen, Fuß- und Radwege sowie private Grundstückszuwegungen sind mit hellen Oberflächenmaterialien auszuführen.

Zeitliche Regelungen zu Bauzeiten und Gehölzfällungen

Ein möglicher Abbau der im Gebiet vorkommenden Strommasten darf zum Schutz von Feldsperling-Bruten nur vom 1. August bis 31. März stattfinden. Zur Vermeidung der Tötung Gebäude bewohnender Fledermäuse in Sommer- und Übergangsquartieren ist ein Abriss des im Nordwesten des Flurstückes 1 vorhandenen Stalles in einem besonders winterkalten Zeitraum zwischen Anfang Dezember und Ende Februar vorzunehmen. Die Fällung / Rodung / Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln und übertagenden Fledermäusen nur in der Zeit vom 01.12. bis zum 28. / 29.02. durchzuführen. Sträucher und Jungwuchs können ab dem 01.10. entfernt werden. Die Fällungen von Gehölzen > 30 cm BHD (Brusthöhendurchmesser) sind unter ökologischer Baubegleitung durch einen Fledermausexperten durchzuführen.

Ökologische Baubegleitung "Baumfällung"

Einige der zu fällenden Bäume weisen Spechthöhlen und weitere höhlenartige Strukturen auf, die Fledermausarten als Winterquartier dienen können. Bei diesen ausgewählten, durch einen Fachgutachter vor Beginn von Fällungen zu kennzeichnenden Bäumen, ist die Fällung unter fachkundiger Begleitung eines Fledermausexperten durchzuführen. Eine Detailbeschreibung der Maßnahme ist Kap. 8.2.4 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu entnehmen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Die innerhalb der festgesetzten Flächen zu errichtenden Lärmschutzwälle (siehe textliche Festsetzung C.10 - Aktiver Lärmschutz, Maßnahme Nr. 2) sind mit einheimischen Sträuchern und mittelgroßen Laubbäumen zu bepflanzen. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahme einschließlich Pflanzvorgaben, Pflanzschema und Pflegekonzept ist Kap. 6.1 des Umweltberichtes zu entnehmen.

Bepflanzung privater Grundstücksflächen Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum

zweiter Ordnung auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm. Bepflanzung öffentlicher Flächen

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen, Verkehrs-

flächen besonderer Zweckbestimmung und öffentlichen Grünflächen ist eine Pflanzung von insgesamt mindestens 80 heimischen, standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen vorzunehmen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust mindestens gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste / Vorschläge (nicht abschließend) Carpinus betulus (Hainbuche) Quercus robur (Stieleiche) Tilia cordata (Winterlinde) Prunus (Kirsche) Sorbus aria (Mehlbeere)

<u>Dachbegrünung</u> Eine Begrünung der Dachflächen von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen ist allgemein zulässig.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB

Erhalt der Böschung inkl. des vorgelagerten 2,00 m breiten Saumstreifens.

In den festgesetzten Bereichen sind jegliche die Vitalität der außerhalb des Geltungsbereiches stehenden Bäume beeinträchtigenden Maßnahmen (wie Versiegelung, Bodenauftrag, Lagerung von Material etc.) untersagt (vgl. DIN 18920). Die festgesetzten Flächen umfassen die eingemessenen Kronentrauf- bereiche (ÖbVI Trippler, Senden, 08/2020) zuzüglich eines Schutzbereiches von 1,50 m.

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist die vorhandene Bepflanzung dauerhaft zu erhalten und bei Verlust innerhalb der Fläche gleichwertig zu ersetzen. Hiervon ausgenommen ist die für die Errichtung der Lärmschutzwand benötigte Fläche (siehe textliche Festsetzung Nr. C.10 - Aktiver Lärmschutz, Maßnahme Nr. 1), die in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bereits entsprechend berücksichtigt worden ist.

Erhaltung: Bäume

Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind die Bäume auf dem Baugrundstück gleichwertig zu ersetzen. Einmessung der Bäume: ÖbVI Trippler, Senden, 08/2020

C.10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Aktiver Lärmschutz

Kombination Lärmschutzwall / Lärmschutzwand, Mindesthöhe: 5,50 m über Fahrbahnoberkante der B 235 gem. Verkehrslärmuntersuchung zum Baugebiet "Huxburg" bzgl. der Auswirkungen der Neuverkehre auf die Bestandsbebauung (uppenkamp + partner, Ahaus, 02/2021)

Am Ende der Lärmschutzwand ist nördlich auf einer Länge von 4,00 m und südlich auf einer Länge von 3,00 m eine Abtreppung der Lärmschutzwand gem. Abbildungen 10 und 11 der "Verkehrslärmuntersuchung zum Baugebiet "Huxburg" bzgl. der Auswirkungen der Neuverkehre auf die Bestandsbebauung" zulässig.

|2||3| Lärmschutzwall, Mindesthöhe: 3,50 m über Fahrbahnoberkante der B 235

In der mit |3| gekennzeichneten Fläche kann der erforderliche Lärmschutz anstelle der Errichtung eines Lärmschutzwalles durch eine bauliche Anlage ("Mobilstation", siehe textliche Festsetzung C.7) sichergestellt werden. Dabei ist auf einen geschlossenen Übergang zwischen der baulichen Anlage und dem Lärmschutzwall zu achten.

Passiver Lärmschutz

Lärmpegelbereiche

Für Teilbereiche des Plangebietes gelten die festgesetzten Lärmpegelbereiche. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem Schalldämm-Maß R'<sub>w,ges</sub> entsprechend der nachstehenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80

Beurteilungspegel nachts  $L_{rN} = 45 \text{ dB}(A)$ 

Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb der Bereiche mit Außengeräuschpegeln  $L_{rN} > 45 dB(A)$  zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten.

Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes R'wges zu berücksichtigen. Auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen in Fenstern von nachts genutzten Räumen kann verzichtet werden, wenn diese über ein weiteres Fenster verfügen das sich nicht in einer Fassade befindet, in der die Außengeräuschpegel L<sub>rN</sub> 45 dB(A) überschreiten.

Beurteilungspegel tags  $L_{rT}$  = 60 dB(A)

Balkone, Terrassen und Dachterrassen sind innerhalb der Bereiche mit Außengeräuschpegeln  $L_{rT} > 60 \text{ dB(A)}$  mit baulichem Schallschutz (z. B. feststehenden oder beweglichen Glaselementen) auszustatten. Hiervon kann abgewichen werden, wenn wohnungsbezogen nachgewiesen werden kann, dass ein weiterer Außenwohnbereich einem maximalen Außengeräuschpegel  $L_{rT} \le 60 \text{ dB}(A)$ 

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises gem. DIN 4109-2 ermittelt wird, dass durch eine Grundrissanordnung, die Eigenabschirmung des Baukörpers und / oder die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen (z.B. Garagen, Lärmschutzwände, Verglasungen, etc.) verminderte Anforderungen an den Schallschutz bestehen.

Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Fassadengestaltung

Für Hauptbaukörper gilt: In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind Fassaden ausschließlich in Mauerstein, Verblendung und / oder Klinker in roten bis rotbraunen sowie

anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig In den allgemeinen Wohngebieten WA1 sowie WA4.1, WA4.2, WA5, WA6.1 WA6.2, WA7, WA8 und WA9 sind darüber hinaus auch Putzbauten in weiß, Holzbauten nur mit naturbelassener, lasierter Fassade oder in einer Fassadenfarbe, die sich an der vorgeschriebenen Klinkerfarbe orientiert, zulässig. Blockhäuser und Fassaden in Blockhausoptik sind in allen allgemeinen

Wohngebieten unzulässig. Neben den vorstehenden Farb- und Materialvorgaben sind bis zu einem Fassadenanteil von maximal 25 % je Gebäudeseite auch andere Farben und Materialien zulässig.

Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich zulässig.

Dachform

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA4.1, WA4.2, WA6.1, WA6.2, WA8 und WA9 sind als geneigte Dachformen für die Hauptbaukörper ausschließlich Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3, WA5 und WA7 sind geneigte Dächer ausschließlich als Satteldächer zulässig. Wird in den allgemeinen Wohngebieten WA2 von der Möglichkeit des

Rücksprunges von Teilen des Hauptbaukörpers von der Baulinie (s. textliche Festsetzung C.4) Gebrauch gemacht, darf der zurückspringende Teil des Hauptbaukörpers mit Flachdach ausgestaltet werden. Die jeweilige Traufhöhe des Hauptbaukörpers darf dabei durch das Flachdach nicht überschritten werden. In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA6.2, WA7, WA8 und WA9 ist für die

Hauptbaukörper zusätzlich das Flachdach zulässig. Die vorstehenden Festsetzungen zur Dachform gelten nicht für eingeschossige Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Dacheindeckung / Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist in roten bis rotbraunen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen auszuführen. Für untergeordnete Bauteile (z. B. Dachaufbauten) sind auch andere Materialien zulässig. Glänzende oder glasierte Dachpfannen / Ziegel sind unzulässig, sofern sie nicht der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen.

Abweichend von den vorstehenden Festsetzungen zur Dacheindeckung ist eine Dachbegrünung (siehe textliche Festsetzung C.9) sowie die Anlage von Solar-/ Photovoltaikmodulen zulässig. Solar- und Photovoltaikmodule sind bei geneigten und flach geneigten Dächern in einer dem Dach entsprechenden Neigung anzubringen. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind nur bei Flachdächern zulässig.

Bei Sattel- und Walmdächern dürfen Dachaufbauten 2/3 der Baukörperlänge

Dachaufbauten / Dacheinschnitte

nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Giebel bzw. Grat einhalten. Beim Zeltdach dürfen Dachaufbauten 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten. In diesen Maximallängen ist die Möglichkeit zur Überschreitung der Traufhöhe

durch Vorbauten, Erker und Zwerchgiebel (siehe Festsetzung C.3) enthalten.

Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie der Fassadengestaltung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.

Versiegelung / Oberflächengestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten Oberirdische Stellplatzflächen sind einschließlich ihrer Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebunden; drainfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit mindestens 15% Fugenanteil und einer Fugenfüllung aus Kiessand, Splitt o.ä.).

Vorgartengestaltung

Vorgartenflächen

Die gekennzeichneten Vorgartenflächen sind als unbefestigte und nicht versiegelte Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von Steingärten und Steinbeeten (Gartengestaltung mit Schotter, Kies, Splitt etc.) ist innerhalb der Vorgärten unzulässig. Hiervon ausgenommen bleiben landschaftsgärtnerische Gestaltungselemente (z. B. Beeteinfassungen) in geringem Umfang, die für die Grundstückszuwegung und Grundstückszufahrten erforderlichen Flächen sowie die gem. textlicher Festsetzung C.5 zulässigen Stellplätze und Nebenanlagen.

Einfriedungen sind nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Die Verwendung alternativer Materialien (z. B. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune) sind nur grundstücksseitig in die Hecke integriert zulässig. In den gekennzeichneten Vorgartenflächen dürfen Einfriedungen eine maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

ähnlichen privaten Freibereichen eine maximal 2,00 m hohe Hecke in der Vorgartenfläche zur Anwendung kommen, wenn diese einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhält.

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Anbauverbotszone 20m zur Bundesstraße B 235

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von Gegenständen. baulichen Anlagen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten.

funde, d. h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157

2. Erste Erdbewegungen im Rahmen der Umgestaltung der B 235 sowie der Errichtung der Lärmschutzwälle beidseitig der B 235 sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285. 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten

paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG

Bodenaushub In der vorbereitenden Bauphase (z. B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden,

Bodenabfälle Es wird empfohlen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Coesfeld Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.

Bauabfälle zu trennen.

Das Auf- und Einbringen von Materialen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht und das Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht nach § 12 BBodSchV ist gemäß § 2 (2) LBodSchG ab einer Menge von 800 m³ bei der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Generell ist hierfür nur geeignetes Material gemäß § 12 (1) BBodSchV zu verwenden. Die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV sind einzuhalten.

Bei dem Aufbringen von Materialien außerhalb oder unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Anforderungen der "M 20 - Technische Regeln Boden 2004" der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall zu beachten.

Verwertererlasse geregelt und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, welche bei der Abteilung Umwelt des Kreises Coesfeld einzuholen ist.

verständigen.

Für die Gewässerunterhaltung ist sicherzustellen, dass die Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante von 5,00 m eingehalten werden. Zaunanlagen, Bepflanzungen und sonstige Bauten sollten nur nach Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Coesfeld vorgenommen werden. Für die Gewässerunterhaltung ist vom Grund- stückseigentümer sicherzustellen, dass eine Erreichbarkeit (z. B. für den Einsatz von Fahrzeugen und von Maschinen) jederzeit gegeben ist. Die Erhaltung der Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern obliegt den Eigentümern bzw. den Nutznießern der Anlagen, sofern nicht eine anderweitige rechtsverbindliche Regelung getroffen ist bzw. wird.

Größe des Plangebietes: 21,3 ha, Gemarkung: Senden, Flur: 15, 28 und 49

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 Die Festlegung der städtebaulichen Planung i. V der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der zurzeit gültigen Fassung. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) August 2019

mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei als Bestandteil dieses Bebauungsplanes) ist geometrisch eindeutig.

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Gemeindeentwicklungsausschusses des Rates der Gemeinde Senden vom wurde am . Senden, den

Senden, den ..

Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am . ortsüblich bekannt gemacht.

Täger

Bürgermeister

Senden, den

meindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen | ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt. (GV NRW S. 666) vom Rat der Gemeinde Senden .. als Satzung beschlossen worden

Senden, den Senden, den . Täger Bürgermeister

erfolgten Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Senden, den

Senden, den

Täger Bürgermeister

Bürgermeister

## Gemeinde Senden

Bebauungsplan "Huxburg"

Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB

Übersichtsplan M. 1: 10.000 "Datenlizenz Deutschland – Zero" (https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)



05.02.2021 Te

60

Stadtplaner PartGmbB Vennhofallee 97 D-33689 Bielefeld fon +49 5205 7298-0 fax +49 5205 7298-22 info@dhp-sennestadt.de www.dhp-sennestadt.de

Drees & Huesmann

Norden

innerhalb des Bebauungsplangebietes "Huxburg" (uppenkamp + partner, Ahaus,

Dem Bebauungsplan beigefügt sind:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (öKon GmbH, Münster, 10/2020) Dokumentation zur Schaffung von Ersatzquartieren - Fledermauskästen - zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Huxburg" (öKon GmbH, Münster, 03/2020) Schallimmissionsprognose zum Verkehrs- und Gewerbelärm (Mobilstation)

Verkehrslärmuntersuchung zum Baugebiet "Huxburg" bzgl. der Auswirkungen der

Neuverkehre auf die Bestandsbebauung (uppenkamp + partner, Ahaus, 02/2021) Verkehrsuntersuchung (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für

Verkehrswesen mbH, Bochum, 03/2020) Geruchstechnische Stellungnahme (uppenkamp + partner, Ahaus, 11/2020)

Bei Eckgrundstücken (Baugrundstücke, die an zwei Seiten mit einer gekennzeichneten Vorgartenfläche an die Straßenbegrenzungslinie einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche angrenzen) kann zur Abschirmung von Terrassen und

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B.  $\star$  Maßzahl (in m) vorhandene Bebauung

mögliche Grundstückseinteilung NHN-Höhen Straßenausbauplanung (IBAK Ingenieure, Senden, 08/2020)

Bodendenkmäler 1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Boden-Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die

stätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Münster, Tel. 0251 591-8911 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungs-

NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen

ist das Umweltamt des Kreises Coesfeld umgehend zu verständigen

Nach § 5 (4) Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle

Vorsorgender Bodenschutz

Der Einsatz von Recycling-Baustoffen (RC-Material) ist durch die sogenannten

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu Gewässerunterhaltung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Münsterland" im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen. Bergbau ist im Plangebiet nicht verzeichnet und mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche demnach nicht zu rechnen.

(bzgl. Flurstücksnachweis) August 2019 Coesfeld, den Kreis Coesfeld - Katasteramt des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3

> 1) BauGB fand in der Zeit vom durch öffentliche Auslegung statt. aufgestellt worden. Der Beschluss Die öffentliche Auslegung wurde am . .. ortsüblich bekannt gemacht. ortsüblich bekannt gemacht.

Täger Täger Bürgermeister Bürgermeister Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und

> Begründung gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom .. erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Ge- Der Bebauungsplan "Huxburg" wird hiermit

Bürgermeister Dieser Plan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. . ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Ort und Zeit der Bereithaltung sind am .

Ortsteil Senden

B. Textliche Festsetzungen